

盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室拟确定 辽宁宏冠船业有限公司资产残余价值评估项目 资产评估报告

盘嘉评报字〔2024〕第32号

盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室：

盘锦嘉利华资产评估有限公司接受盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室拟确定辽宁宏冠船业有限公司资产残余价值所涉及的资产在评估基准日2024年6月30日的残余价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人简介

委托人：盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室

统一社会信用代码：12211100396618404R

注册地址：辽东湾新区大工路与直方街交汇处西200米

负责人：闫涛

经营范围：负责国有土地上房屋征收工作；负责制定房屋征收补偿安置方案；负责房屋征收补偿资金测算工作；负责组织征收项目评估工作；负责与被征收人签订补偿安置协议；负责征收补偿资金支付工作；负责征收档案归档和移交工作；负责涉及房屋征收的信访接待工作；负责房屋回迁安置工作；负责棚户区改造过程中房屋征收与拆迁补偿工作；负责与房屋征收管理项目相关的其他工作。

（二）产权持有人简介

产权持有人：辽宁宏冠船业有限公司

统一社会信用代码：912111007683328038

注册地址：辽宁省盘锦辽东湾新区

法定代表人：范晓平

注册资本（人民币）：人民币10000万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限：2004-12-20 至 2054-12-19

经营范围：造船、修船、租船、钢结构建造、船舶设计、船用物资及各种机电设备经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者包括委托合同中约定的其他报告使用者及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室拟确定辽宁宏冠船业有限公司资产残余价值评估，由评估机构提供合理的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围：评估对象与评估范围一致，盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室拟确定辽宁宏冠船业有限公司资产残余价值所涉及的资产，包房屋建筑物、构筑物、机器设备等。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象的实际情况，确定本次资产评估价值类型为残余价值。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日 2024 年 6 月 30 日。此基准日是由委托人、产权持有人根据本次评估目的，结合本次资产评估行为的具体时间计划要求确定的。本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）行为依据

盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室与盘锦嘉利华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起实施）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
4. 其他相关法律法规、通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1. 经委托方及产权持有人共同确认资产评估明细表。

（五）取价依据

- 1.《2017 辽宁省建设工程计价定额》（辽住建[2017]68 号）；
- 2.委估资产所在地人工费、机械费市场询价；
- 3.设备生产厂家及经销商电话询价；
- 4.评估师获取的其他相关资料。

七、评估方法

结合此次评估目的和评估对象特点，确定委估资产的残余价值，采用市场法进行评估。

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括成本法、市场法、收益法。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

进行资产评估，需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

盘锦辽东湾新区房屋征收管理办公室拟确定辽宁宏冠船业有限公司资产残余价值所涉及的资产采用市场法进行评估。

（二）评估方法介绍

结合本次被评估资产的实际情况，计算公式如下：

评估值=拆除后可回收物资价值之和-拆除费用

拆除后可回收物资价值之和=可回收物资重量×可回收物资市场单价

拆除费用=拆除人工费+拆除机械费+拆除材料费

资产拆除后可回收物资价值之和：可回收物资重量通过现场勘查设备铭牌并查阅了相关的图纸技术资料同时考虑损耗综合确定的，可回收物资市场回收单价通过市场调研询价后综合确定。

拆除人工费：为拆除资产需要人工拆除的费用，取费依据为委估资产所在地人工费市场价格。

拆除机械费：为拆除资产所需的机械费用，取费依据为委估资产所在地机械租赁费价格。

拆除材料费：为拆除资产所需的切割费用（氧气、乙炔气），取费依据为委估资产所在地市场价格。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估过程介绍如下：

（一）接受委托、明确评估业务基本事项

委托人正式确定我公司为本项目的评估机构。我公司与委托人签定了评估委托合同，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

（二）现场勘察

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查的步骤如下：

1. 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构的要求登记填报资产。

2. 评估人员依据资产评估明细表，对委估资产进行现场勘察工作，并做好现场勘察记录。

3. 核实产权证明文件

对委估资产的产权进行调查，同时收集委估资产的权属证明文件，以确认产权清晰。

（三）评定估算

评估人员依据我公司针对本项目特点制定的操作方案，明确评估参数和价格标准，开始评定估算工作，录入计算机并形成初步评估结果。

（四）评估汇总

1. 评估小组对评估数据进行汇总，得出评估结果；

2. 撰写评估报告；

3. 内部复核。

由公司内部审计人员对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交报告

2024年7月10日经我公司最终内审复核，将正式评估结论提交委托人。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产业务的发生具有完善的市场条件，是对资产业务活动的市场条件的一种假说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制的条件下进行的。

（二）具体假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

（三）评估对象假设

1. 资产为完全产权，评估时没有考虑相关资产现在或将来可能承担的担保事宜以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估价值的影响。

2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括权属或负担性限制），本公司按照评估准则要求进行一般性的调查，除在本报告已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易，不存在抵押及其他限制情况。

上述评估中所依据和使用的评估假设是评估结论成立的前提条件、必要条件和限制条件，提请评估报告使用者应加以充分关注和正确理解。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，评估对象在评估基准日2024年6月30日的评估结论如下：

纳入评估范围的资产评估残余价值为 6,004,708.00 元，评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：元

项 目	账面净值	残余价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产				
非流动资产		6,004,708.00		
其中：固定资产		6,004,708.00		
资产合计		6,004,708.00		

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）评估结论是我公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）委托人和产权持有人及其有关人员提供的与评估相关的产权证明文件、委估资产清单等，是编制本报告的基础；根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（三）本次评估值为含税评估值。

（四）本次评估的房屋建筑物面积为证载面积、批文面积及评估人员现场实际勘查测量的面积。地下隐蔽项目的工程量依据产权持有方提供的图纸及勘测报告确定，评估人员未对其进行勘验，如发生产权持有方申报

资料不实造成的一切后果，我公司及评估人员不承担任何责任。

（五）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）在评估报告出具前评估师已与委托人进行了必要沟通，并提示评估报告使用者需合理理解并恰当使用本评估报告，评估师及评估机构不承担相关当事人决策的责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，用于其他目的无效。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2024年7月10日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：尹 舰



盘锦嘉利华资产评估有限公司

2024年7月10日

资产评估结果汇总表

表1

共1页第1页

评估基准日：2024年6月30日

资产使用单位名称：辽宁宏冠船业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面价值		评估价值	增减值	增减率%
		A			C=B-A	D=C/A*100
房屋建筑物	1			4,631,132.00	4,631,132.00	
构筑物	2			1,050,370.00	1,050,370.00	
机器设备	3			323,206.00	323,206.00	
资产合计	4	0.00	0.00	6,004,708.00	6,004,708.00	
流动负债	5					
非流动负债	6					
负债总计	7		-	-	-	
净 资 产	8	0.00	0.00	6,004,708.00	6,004,708.00	

评估机构：盘锦嘉利华资产评估有限公司



固定资产-----房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年6月30日

资产使用单位名称：辽宁宏冠船业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	评估单位	评估数量	评估值	备注
1	批件	翠霞小区住宅楼1#	砖混结构	2007	m ²	2968.17	4,200.00	
2	批件	翠霞小区住宅楼2#	砖混结构	2007	m ²	4480.13	6,340.00	
3	批件	商业服务用房(西侧)	砖混结构	2007	m ²	2874.96	4,410.00	
4	批件	商业服务用房(东侧)	砖混结构	2007	m ²	8694.84	13,770.00	
5		商业服务用房后接房	砖混结构	2007	m ²	612.13	800.00	
6		商业用房附属用房	砖木结构	2007	m ²	53.20	80.00	
7	洼房权证辽滨字G15000010号	办公楼	砖混结构	2007	m ²	1856.17	3,341.00	
8		探伤间	砖混结构	2007	m ²	149.94	534.00	
9		地磅房	砖混结构	2007	m ²	7.50	19.00	
10		2号锅炉房	砖彩板	2010	m ²	79.20	673.00	
11		员工休息室	砖彩板	2010	m ²	126.00	1,323.00	
12		保税库	钢结构	2007	m ²	2963.28	319,220.00	
13		轮机车间	钢结构	2007	m ²	4469.10	548,600.00	
14		1号变电所	砖混结构	2007	m ²	114.31	290.00	
15		新船体车间	钢结构	2009	m ²	5853.98	673,060.00	
16		4号变电所	砖混/局部彩钢	2007	m ²	114.21	1,916.00	
17		2号码头值班室	砖混结构	2007	m ²	11.40	20.00	
18		码头现场办公室	砖彩板	2009	m ²	288.90	8,440.00	
19		2号路现场办公室	砖混结构	2007	m ²	6.25	20.00	
20		新钢管车间	钢结构	2009	m ²	3769.32	419,480.00	
21	洼房权证辽滨字G15000014号	老钢管车间	钢结构	2007	m ²	3651.78	289,680.00	
22		电装车间	钢结构	2007	m ²	3615.01	224,680.00	
23		预处理车间附属房1号	钢结构	2007	m ²	580.45	85,240.00	
24	洼房权证辽滨字G15000016号	预处理车间	钢结构/局部砖混	2007	m ²	881.28	74,958.00	
25		预处理车间附属房2号	钢结构	2007	m ²	2310.00	210,100.00	
26	洼房权证辽滨字G15000012号	船体构建车间	钢结构	2007	m ²	5962.84	573,120.00	
27		2号门卫	砖混结构	2007	m ²	31.50	50.00	

固定资产----房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年6月30日

资产使用单位名称：辽宁宏冠船业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	评估单位	评估数量	评估值	备注
28		6号路厕所	砖彩板	2007	m ²	63.60	64.00	
29		1号路厕所	砖彩板	2007	m ²	13.75	20.00	
30		船东、船检办公室	砖彩板	2007	m ²	632.40	1,390.00	
31		东仓库	砖彩板	2007	m ²	632.40	1,390.00	
32		物流部仓库	砖彩板	2007	m ²	632.40	1,390.00	
33	洼房权证辽滨字G15000011号	综合仓库	钢结构	2007	m ²	5863.65	431,920.00	
34		乙炔站房	砖彩板	2008	m ²	49.91	600.00	
35		氧气站房	砖彩板	2008	m ²	91.53	585.00	
36		转换站	彩钢结构	2008	m ²	30.80	450.00	
37	铁围栏	2号变电所	砖彩板	2008	m ²	23.00	150.00	
38		空压机房	砖彩板	2008	m ²	206.64	850.00	
39		动力房	砖彩板	2008	m ²	34.40	180.00	
40		4号路厕所	砖彩板	2007	m ²	68.40	300.00	
41		3号路值班室	彩钢结构	2007	m ²	15.00	45.00	
42		4号路值班室	0	2007	m ²	6.66	20.00	
43		二氧化碳站	砖彩板	2007	m ²	81.00	313.00	
44		二氧化碳操作室	彩钢结构	2007	m ²	28.60	2,961.00	
45		3号船台办公室	砖彩板	2007	m ²	196.20	687.00	
46		5号变电室	砖混结构	2007	m ²	155.81	140,110.00	含配电柜、铜排
47		5号变电室附房	砖彩板	2007	m ²	33.86	70.00	
48		2号空压机房	砖混结构	2007	m ²	146.22	351.00	
49		喷漆厂房	钢结构	2007	m ²	1202.53	80,011.00	
50		喷砂设备间	钢结构	2009	m ²	220.50	27,237.00	
51		磨料仓库	钢结构	2009	m ²	110.70	36,572.00	
52	洼房权证辽滨字G15000013号	喷砂车间	钢结构	2009	m ²	1689.89	337,830.00	
53		喷漆房	钢结构	2007	m ²	661.23	71,770.00	
54		喷漆房-后附房	钢结构	2007	m ²	321.66	5,397.00	

固定资产----机器设备评估明细表

表4-6-A

资产使用单位名称：辽宁宏冠船业有限公司										评估基准日：2024年6月30日				金额单位：人民币元	
序号	资产编码	设备名称	规格型号	单位	数量	投产日期	账面价值		重量(t)	回收单价	拆除费	评估单价	评估净值	备注	
							原值	净值							
1	4#变	配电柜		台	10	2007			1.90	11,735.00	200.00	11,535.00	21,917.00	含铜排	
2	4#变	变压器	1000KVA	台	2	2007			6.00	9,000.00	200.00	8,800.00	52,800.00		
3	1#变	高压配电柜		台	10	2007			2.02	2,000.00	200.00	1,800.00	3,636.00		
4	1#变	配电柜		台	6	2007			1.08	12,650.00	200.00	12,450.00	13,446.00	含铜排	
5	1#变	变压器	1000KVA	台	1	2007			3.00	9,000.00	200.00	8,800.00	26,400.00		
6	2#变	变压器	1000KVA	台	2	2007			6.00	9,000.00	200.00	8,800.00	52,800.00		
7	2#变	配电柜		套	1				1.90	11,735.00	200.00	11,535.00	21,917.00	含铜排	
8		热水锅炉	1t	台	1				1.5	2,300.00	200.00	2,100.00	3,150.00		
9		蒸气锅炉	4吨DZL4-1.25-ALL	台	1				17.8	2,300.00	200.00	2,100.00	37,380.00		
10	5号变	变压器	1000KVA	台	1				3.00	9,000.00	200.00	8,800.00	26,400.00		
11	5号变	变压器	1600KVA	台	1				4.20	9,000.00	200.00	8,800.00	36,960.00		
12	3号变	变压器	1000KVA	台	1				3.00	9,000.00	200.00	8,800.00	26,400.00		
													</		